

BAUMEISTER ALOIS SPREITZ
Allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
A-5452 PFARRWERFEN Laubichl 26
Tel./Fax.: 06468/5331 Email.: alois.spreitz@sbg.at

Etzer SV 1081-01
Pfarrwerfen, am 17.08.2026
GZ: 020 E 32/26v-6

An das
Bezirksgericht St. Johann/Pg.
Eurofunkstraße 2
5600 St. Johann/Pg.

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den
Anteil 1/1, B-LNR 2, an der mit einem Bestandsobjekt und einem
Nebengebäude bebauten Liegenschaft an BP .203/1, Einlagezahl 208,
dem Anteil 1/1. BLNR 2, an der mit einem Bestandsobjekt bebauten
Liegenschaft BP .203/2, Einlagezahl 518
und
dem Anteil 1/1, BLNR 2, an der unbebauten Liegenschaft Gst- 1469/21,
Einlagezahl 259,
alle Grundbuch 55128 Schwarzach I, Bezirksgericht St. Johann/Pg.

Stichtag: **04. August 2026**

Besichtigung: **04. August 2026**

Das Gutachten besteht aus:

- 19 Seiten
- 3 Grundbuchsausdruck vom 09.06.2026
- 1 Lageplan ohne Maßstab
- 1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- 3 Grundrisse und Schnitt Objekt auf EZ 208 u. 518, ohne Maßstab
- 18 Fotos

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Pongau Mitte eGen
Salzburger Straße 39b
5620 Schwarzach
Firmenbuchnummer 037924x

vertreten durch:

Kreuzberger em., Stranimaier, Vogler &
Grünauer
Mohshammerplatz 14
5500 Bischofshofen
Rechtsanwälte OG
Tel.: 06462 41810
Firmenbuchnummer 030118t
(Zeichen: Raiba/Etzer OG)

Verpflichtete Partei:

Etzer Vermietungs OG
Löwenstraße 6
5620 Schwarzach
Firmenbuchnummer 481753k

Literatur:

Ross-Brachmann-Holzner: *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.*
Kranewitter: *Liegenschaftsbewertung*

1.0 BEFUND:

1.1 Besichtigung:

Am 04. August 2026 um 14:00 Uhr im Beisein von
Herrn Meinrad ETZER, verpflichtete Partei
Herrn RAA Mag. Micheal Schilchegger für die betreibende Partei
Herrn SPREITZ Alois, Sachverständiger

Festgehalten wird, dass laut Beschluss des Bezirksgerichtes St. Johann/Pg., GZ 20 E 32/26v-6 vom 09. Juni 2026 der Termin für die Befundaufnahme für 21.07.2026 um 14:00 Uhr festgelegt war. Die verpflichtete Partei war zu diesem Termin nicht anwesend.

Anwesend war zu diesem Termin Herr Mag. Michael GRÜNAUER für die betreibende Partei.

Mit der verpflichteten Partei wurde der neue Termin mit 04.08.2026 und 14:00 Uhr vereinbart. Zu diesem Termin konnten die Liegenschaft und die Objekte begutachtet werden.

Anwesend waren zu diesem Termin Herr RAA Mag. Michael SCHILCHEGGER für die betreibende Partei und Herr Meinrad ETZER als verpflichtete Partei.

1.2 Grundlagen der Schätzung:

Befundaufnahme vor Ort am 04. August 2026
Erhebungen im Bauamt der Marktgemeinde Schwarzach
Einsicht in den Flächenwidmungsplan
Erhobene Einreichpläne für das bestehende Objekt auf den
Liegenschaften EZ 208 und 518
1 Lageplan ohne Maßstab
1 Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
3 Grundbuchsdruck vom 09.06.2026

1.3 Grundbuchsstand am 09. Juni 2026 :

1.3.1 Grundbuchsstand an der Liegenschaft Einlagezahl 208:

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH	GB
	GRUNDBUCH	

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55128 Schwarzach I
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

EINLAGEZAHL 208

Letzte TZ 2500/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.203/1	GST-Fläche	286	
	Bauf. (10)	151	
	Bauf. (20)	135	Löwenstraße 6

Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen).

***** A2 *****
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
Etzer Vermietungs OG (FN 481753k)
ADR: Löwenstraße 6, Schwarzach im Pongau 5620
a 259/2018 IM RANG 7409/2017 Kaufvertrag 2017-11-23 Eigentumsrecht
***** C *****

2 a 660/1962
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der Holzlagen, der
Waschküche, des Kellers, der Abortanlagen und der
Wasserleitung für Gst .203/2

6 a 262/2018 Pfandurkunde 2017-12-15
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 290.000,--
für Raiffeisenbank St. Veit-Schwarzach-Goldegg registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 37924x)

b 262/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 208 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 6
EZ 518 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 3
EZ 259 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 1

c 1054/2026 Klage (LG Salzburg 1 Cg 20/26x)

7 a 4284/2019 Pfandurkunde 2017-12-15
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank St. Veit-Schwarzach-Goldegg registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 37924x)

b 4284/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 208 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 7
EZ 259 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 2
EZ 518 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 4

c 1054/2026 Klage (LG Salzburg 1 Cg 20/26x)

8 a 2500/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 466.229,85
samt Z u K lt ExBew 2026-05-18,
Antragskosten EUR 3.152,68 für
Raiffeisenbank Pongau Mitte eGen, FN 037924x (20 E 32/26v)
im Rang der Pfandrechte C-LNR 6 7

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 09.06.2026 08:06:20

Eintragung im C-Blatt:

2 a 660/1962

Diese Eintragung ist nicht schätzungswirksam, da die berechtigte Liegenschaft im Eigenbesitz steht.

1.3.2 Grundbuchsstand an der Liegenschaft Einlagezahl 259:

 JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB
---	----------------------------------	--	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55128 Schwarzach I BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau	EINLAGEZAHL 259
---	-----------------

Letzte TZ 2500/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1469/21 Gärten(10)	314	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Etzer Vermietungs OG (FN 481753k)

ADR: Löwenstraße 6, Schwarzach im Pongau 5620

a 259/2018 IM RANG 7409/2017 Kaufvertrag 2017-11-23 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 262/2018 Pfandurkunde 2017-12-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 290.000,--

für Raiffeisenbank St. Veit-Schwarzach-Goldegg registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 37924x)

b 262/2018 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 208 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 6

EZ 518 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 3

EZ 259 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 1

c 1054/2026 Klage (LG Salzburg 1 Cg 20/26x)

2 a 4284/2019 Pfandurkunde 2017-12-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Raiffeisenbank St. Veit-Schwarzach-Goldegg registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 37924x)

b 4284/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 208 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 7

EZ 259 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 2

EZ 518 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 4

c 1054/2026 Klage (LG Salzburg 1 Cg 20/26x)

3 a 2500/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 466.229,85

samt Z u K lt ExBew 2026-05-18,

Antragskosten EUR 3.152,68 für

Raiffeisenbank Pongau Mitte eGen, FN 037924x (20 E 32/26v)

im Rang der Pfandrechte C-LNR 1 2.

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch	09.06.2026 08:07:51
-----------	---------------------

Seite 1 von 1

1.3.3 Grundbuchsstand an der Liegenschaft Einlagezahl 518:

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---------------	----------------------------------	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55128 Schwarzach I EINLAGEZAHL 518
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

Letzte TZ 2500/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.203/2	GST-Fläche	137	
	Bauf.(10)	84	
	Bauf.(20)	53	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A1 *****

1 a 660/1962 RECHT der Mitbenützung der Holzlagen, der Waschküche, des
Kellers und der Abortanlage sowie der Wasserleitung an Gst .203/1
4 a 4274/2023 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 1462/5 für EZ 518
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
Etzer Vermietungs OG (FN 481753k)
ADR: Löwenstraße 6, Schwarzach im Pongau 5620
a 259/2018 IM RANG 7409/2017 Kaufvertrag 2017-11-23 Eigentumsrecht
***** C *****

3 a 262/2018 Pfandurkunde 2017-12-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 290.000,--
für Raiffeisenbank St. Veit-Schwarzach-Goldegg registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 37924x)
b 262/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 208 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 6
EZ 518 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 3
EZ 259 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 1
c 1054/2026 Klage (LG Salzburg 1 Cg 20/26x)
4 a 4284/2019 Pfandurkunde 2017-12-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank St. Veit-Schwarzach-Goldegg registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 37924x)
b 4284/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 208 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 7
EZ 259 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 2
EZ 518 KG 55128 Schwarzach I C-LNR 4
c 1054/2026 Klage (LG Salzburg 1 Cg 20/26x)
5 a 4274/2023
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens
gem Pkt III. Dienstbarkeitsvertrag 2023-07-17
an Gst .203/2 für EZ 230
6 a 2500/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 466.229,85
samt Z u K lt ExBew 2026-05-18,
Antragskosten EUR 3.152,68 für
Raiffeisenbank Pongau Mitte eGen, FN 03/944X (20 E 32/26V)
im Rang der Pfandrechte C-LNR 3 4

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

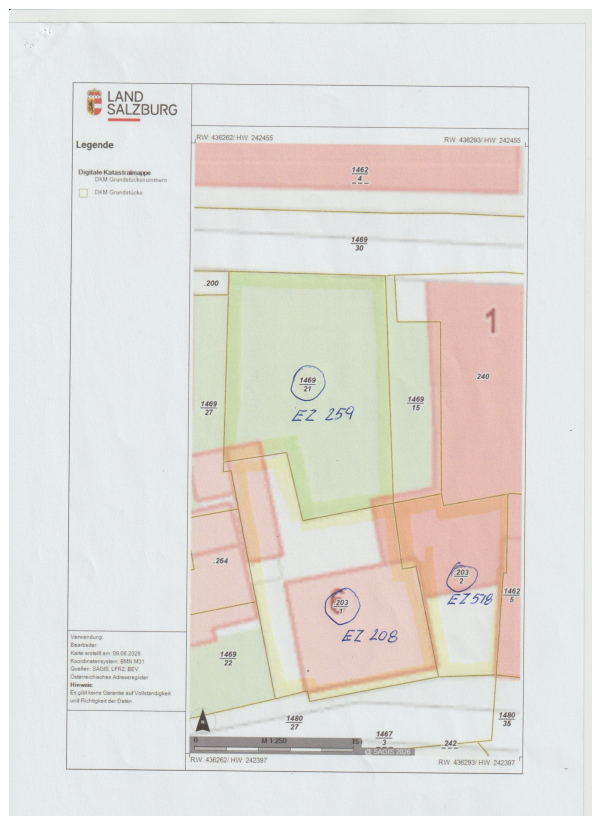
1.4 Liegenschaftsbeschreibung:

1.4.1 Lage und Widmung:

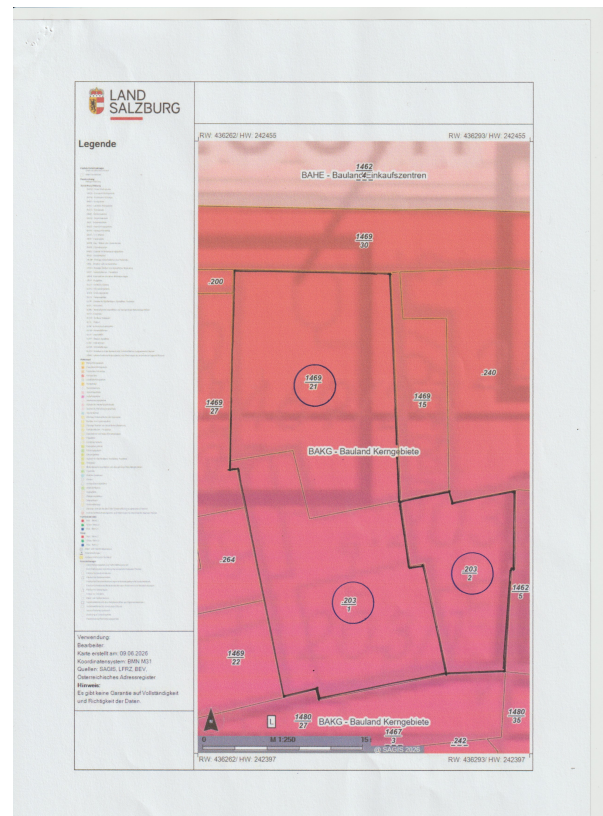
Die Liegenschaften befinden sich unmittelbar nördlich der Löwenstraße und südlich der Brucknerstraße, ca. 50 m nördlich der Salzachtal Bundesstraße und ca. 50 m südlich des Gemeindeamtes im Zentrum von Schwarzach.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Schwarzach ist die Gesamtfläche der Liegenschaften als **Bauland „Kerngebiet“** ausgewiesen.

Im Gefahrenzonenplan der WLVB befinden sich die Liegenschaften in der **GELBEN Gefahrenzone** des „Putzengrabenbaches“.



Lageplan ohne Maßstab



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
ohne Maßstab

1.4.2 Umgebungsverbauung:

Die unmittelbar angrenzenden Liegenschaften und die nördlich und südlich der Gemeindestraßen befindlichen Liegenschaften sind mit Objekten unterschiedlicher Größe und Nutzung bebaut.

Unmittelbar nördlich der Brucknerstraße befindet sich das Gemeindezentrum von Schwarzach mit dem Gemeindeamt und Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich.

1.4.3 Bestehende Bebauung:

Die Liegenschaften **EZ 208 und 518** sind mit einem Bestandsobjekt und einem Nebengebäude bebaut. Die Bestandsobjekte sind derzeit auf Grund ihres Bauzustandes nicht nutzbar.

Die Liegenschaft an **EZ 259** ist unbebaut und wird derzeit als Parkplatz genutzt.

1.4.4 Aufschließung:

Verkehr:	Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft ist von der Salzachtal-Bundesstraße über die Gemeindestraßen Gst. Nr. 1480/27 und 1469/30 verkehrsmäßig erschlossen.
Trinkwasser:	Die Trinkwasserversorgung ist aus der gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlage gegeben.
Abwasser:	Die anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer werden in das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Schwarzach eingeleitet.
Strom:	Ist aus dem Versorgungsnetz der Salzburg AG gesichert

1.4.5. Baureiferklärung:

Für die schätzungsgegenständlichen **Liegenschaften Einlagezahl 208, 259 und 518** wurden mit **Bescheid der Marktgemeinde Schwarzach vom 31.10.2017, Zahl: I-131/4-15/2017** die **Bebauungsgrundlagen** festgelegt und zwar:

Feststellungen:

1. Flächenwidmungsplan, Widmung: Bauland KERNGEBIET
2. Bebauungsplan: liegt für die schätzungsgegenständlichen Liegenschaft kein Bebauungsplan auf
3. Bausperre: die Liegenschaften liegen in keinem Gebiet, welche mit einer Bausperre belegt sind.
4. Landschaftsschutzgebiet: die Liegenschaften liegen in keinem Landschaftsschutzgebiet.
5. Gewässerschutz: durch eine Bebauung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaften wird kein Wasserschutz- oder Schongebiet beeinträchtigt
6. Öffentlich- rechtliche Bauverbote: es liegt kein Bauverbot vor

Eignung und Aufschließung des Baugrundes:

- 1 Lage: südlich des Marktzentrums, in unmittelbarer Nähe zu diesem
- 2 Gelände und Bodenbeschaffenheit: es ist die Eignung für eine Bebauung gegeben
- 3 Die Liegenschaften liegen nicht im Gefährdungsbereich von Lawinen, Murengängen, Steinschlag u. dgl. Ist jedoch im Gefahrenzonenplan als **GELBE Gefahrenzone** (Putzengrabenbach) ausgewiesen.
- 4 Die Gestaltung der Liegenschaften und deren Flächenausdehnung lassen unter Berücksichtigung der Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit grundsätzlich eine eigenständige Bebauung zu.
- 5 Eine Verkehrseinbindung des Bauplatzes ist durch die Gemeindestraßen Gst 1480/27 und 1469/30 sichergestellt
- 6 Die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser ist durch den Anschluss an die Gemeindewasserleitung gegeben
- 7 Eine einwandfreie Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an den Ortskanal (Mischwasser) gegeben

BAULICHE AUSNUTZBARKEIT:

Als **GFZ** werden **0,50** festgelegt.

BAUFLUCHTLINIE:

Die Baufluchtlinie ist, wie folgt, festgelegt:

Zur südseitigen Gemeindestraße wird diese mit der Straßenfluchtlinie (Grundgrenze), zur nordseitigen Gemeindestraße mit 2,00 m Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt

BEBAUUNGSART:

Es wird die offene Bebauung festgelegt (Offen-gekoppelt oder offen-freistehend sind möglich)

HÖHENFESTLEGUNG:

Die Firsthöhe des Baues wird mit max. 604,00 m ü..A.. festgelegt.
Die Traufenhöhe wird mit max. 600,50 m ü..A .festgelegt.

LAGE der BAUTEN im BAUPLATZ:

Diese sind im §25 des Bebauungsgrundlagengesetz genau festgelegt. Soweit die Abstände nicht in einem gültigen Bebauungsplan festgelegt sind, gelten zusammengefasst grundsätzlich folgende Bestimmung (abgesehen von Sonderregelungen gem. § 25 Abs. 7 u. 7a)

Die Bauten müssen so im Bauplatz gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesims oder oberster Dachtraufe, jedenfalls aber von 4,00 m haben. Im Bauplatz muss jeder Bau von einem anderen einen Abstand von mindestens der Summe ihrer nach Abs. 3 vorgeschriebenen Grenzabstände haben.

Unterirdische Bauten und interirdische Teile von Bauten müssen von der Grenze des Bauplatzes einen Abstand von mindestens 2,00 m aufweisen. Diese sind im § 25 des Bebauungsgrundlagengesetzes festgelegt.

Für zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienenden eingeschossigen Nebenanlagen gelten ebenfalls die Bestimmungen gem. lit. A. jedoch mit der Berücksichtigung der Sonderbestimmungen gem. § 25 Abs. 7a des BGG

Auf der zum Bauplatz erklärten Fläche dürfen keine Zweitwohnungsvorhaben sowie keine Einkaufszentren errichtet werden.

1.5 Beschreibung des Bestandsobjektes und des Nebengebäudes:

1.5.1 Allgemeines:

Bestandsobjekt und Nebengebäude:

Das **Bestandsobjekt auf BP .203/1** ist alten Bestandes und es liegt im Bauamt der Marktgemeinde Schwarzach von der ursprünglichen Baubewilligung für dieses Objekt **kein Bauakt** auf.

Es wird davon ausgegangen, dass dieses **Bestandsobjekt** vor 1945 errichtet wurde und ein **Bestandsalter von mehr als 80 Jahren** ausweist.

Das **Bestandsobjekt auf der Liegenschaft EZ 518** wurde mit Bescheid der Marktgemeinde Scharzach vom **16.08.1965, Zahl: I-153/1-17/65** baubehördlich bewilligt und ca. 1966 errichtet. Dieses Objekt weist ein **Bestandsalter von ca. 60 Jahren** auf.

Mit Bescheid der **Marktgemeinde Schwarzach vom 31.10.2017, Zahl: I/131/4-2017** wurden die **Bebauungsgrundlagen** für die schätzungsgegenständlichen Liegenschaften festgelegt.

Mit **Bescheid der Marktgemeinde Schwarzach vom 06.12.2018, Zahl: I/131-4-18/2018** wurde die baubehördliche Bewilligung für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses, **Ausbau Holztramdecken/Einbau STB-Decken** erteilt. Grundlage für diese Bewilligung sind die im gegenständlichen Gutachten eingefügten Einreichpläne.

Festgehalten wird, dass die Einreichpläne beide Bestandsobjekte (auf EZ 208 und EZ 518) beinhalten und die vor angeführte Baubewilligung beide Objekte betrifft.

Das Bestandsobjekt auf EZ 208 ist teilunterkellert und beide Objektsteile haben ein Erd- und Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren die Objektsteile ausgehöhlt, die Geschossdecken waren bis auf die Holz-Trame entfernt und es waren nur die Außenwände, die tragenden Innenwände und der Dachstuhl noch bestehend.

Beim **Objektteil auf EZ 518** war mit der Rohinstallation für die Haustechnik im Obergeschoss begonnen, jedoch nicht abgeschlossen.

1.5.2 Verbaute Fläche: Auf Höhe des Erdgeschosses.

Objekt auf EZ 208:	9,56 * 12,33	<u>117,87 m²</u>
Objekt auf EZ 518:	4,70 * 5,80 + 2,60 * 2,35 + (5,35 + 7,20) * 7,60	<u>81,06 m²</u>
Nebengebäude:	2,70 * 12,00	<u>32,40 m²</u>

1.5.3 Umbauter Raum: Auf Grundlage der erhobenen Einreichpläne.

Objekt auf EZ 208:

KG:	$6,20 * 5,00 * 2,80$	86,80 m ³
EG/OG:	$117,83 \text{ m}^2 * (0,30 + 5,80)$	719,01 m ³
		<u>805,81 m³</u>

Objekt EZ 518:

EG/OG:	$81,06 \text{ m}^2 * (0,30 + 6,10)$	<u>518,78 m³</u>
--------	-------------------------------------	------------------------------------

Bestandsobjekte, gesamt: 1.324,59 m³

Nebengebäude:

$32,40 \text{ m}^2 * \text{i. M. } 2,50$	<u>81,00 m³</u>
--	-----------------------------------

1.5.4 Bauausführung:

Bestandsobjekte:

Fundierung:	Betonstreifenfundamente zwischen Erdwänden,
Kellerwände:	Mischmauerwerk
Geschossdecken:	Holztramdecken (ausgehöhlt) beim Objekt auf EZ 208 und Stahlbetondecken beim Objekt auf EZ 518
Geschosswände;	Massive Außenwände ohne zusätzliche Wärmedämmung Siehe Fotos
Dachkonstruktion:	Satteldachstuhl mit Dachgauben beim Objekt auf EZ 208, Walmdach beim Objekt EZ 518 und Pultdach beim Nebengebäude siehe Fotos
Innentreppen:	Die Geschosstreppen sind abgetragen
Außenelemente:	Unterschiedliche Ausführung
Heizung:	keine Heizung mehr vorhanden
Fassade:	herkömmlicher Rauputz.



Objekt auf EZ 518



Sicht zur Einfahrt Nebengebäude



Zufahrt zum Nebengebäude



Beide Bestandsobjekte, Ansicht von Süden



Beide Bestandsobjekte Ansicht von Norden, vom Parkplatz

Nebengebäude:

Der südliche Teil ist massiv ausgeführt, der nördliche im Holzbauweise. Abgedeckt ist das Nebengebäude mit einem Pultdach. Siehe Fotos

Das Nebengebäude ist in einem sehr desolaten Erhaltungszustand. Für dieses Objekt werden die **Abbruchkosten** ermittelt und vom Sachwert in Abzug gebracht.



Nebengebäude vom Parkplatz gesehen



Nebengebäude von der Nordseite gesehen

Freiflächen;

Die unbebauten Flächen auf der Liegenschaft EZ 259 sind geschottert und werden derzeit als Parkplätze genutzt.
Siehe Fotos



Ansicht von Norden, zu den Bestandsobjekten

1.5.6 Instandhaltung:

Das Bestandsobjekt auf EZ 208 und EZ 518 ist derzeit unbewohnbar und ist das Gebäude ausgehöhlt.

Vor einer Wiedernutzung ist beim Objekt eine Generalsanierung durchzuführen, hierfür liegt ein Bescheid der Marktgemeinde Schwarzach vor (für den Austausch der Geschossdecken).



Ausgehöhlttes Bestandsobjekt auf der Liegenschaft EZ 208



Ausgehöltes Bestandsobjekt auf der Liegenschaft EZ 208



Dachboden vom Objekt au EZ 208^



EG von Objekt EZ 518

2.0 BEWERTUNG:

2.1 Allgemeines:

Die Bewertung der schätzungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte erfolgt unter Bedachtnahme aller im Befund getroffenen Feststellungen unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt.

Die Bewertung erfolgt nach den Richtlinien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz)

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache in üblicher Weise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Acht zu lassen.

Als Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere in Betracht:

- a.) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)
- b.) Ertragswertverfahren (§ 3 LBG)
- c.) Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Für die Bewertung der schätzungsgegenständlichen Objekte erfolgt nach dem **Sachwertverfahren**. Das Bestandsobjekt ist ausgehöhlt und im gegebenen Bauzustand nicht nutzbar.

Der **Boden- und der Bauzeitwert** werden nach dem Vergleichswertverfahren errechnet.

Die Liegenschaften an Einlagezahl 208, 259 und 518 werden als eine wirtschaftliche Einheit bewertet, da die Liegenschaften eine wirtschaftliche Einheit bilden.

2.2 Sachwert:

Dieser wird getrennt nach dem **Boden- und Bauzeitwert** errechnet.

2.2.1 **Bodenwert:**

Der Grundpreis für aufgeschlossenen Baugrund liegt im Gemeindegebiet von Schwarzach, je nach Lage und baulicher Ausnutzbarkeit, zwischen € 300,00/m² und bei € 800,00/m² (in zentraler Lage).

Die schätzungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Schwarzach, es sind alle für die Grundstückerschließung notwendige Versorgungseinrichtungen im Nahbereich vorhanden bzw. zum Teil durch den Bestand gegeben.

Die Gesamtfläche der Liegenschaften ist als **Bauland „Kerngebiet“** ausgewiesen, sie sind mit Objekten älteren Bestandes bebaut.

Im Bescheid der Marktgemeinde Schwarzach für die Baureiferklärung wurde die **bauliche Ausnutzbarkeit mit einer GFZ von 0,50** festgelegt.

Für die Bewertung der schätzungsgegenständlichen Liegenschaften wird wegen der gegebenen Zentrums Lage ein **Grundpreis von € 700,00/m²** angesetzt. Dieser Preis scheint für die schätzungsgegenständlichen Liegenschaften marktgerecht.

Für die **bestehende Bebauung mit einem Wohnhaus** wird **kein Abschlag** gerechnet, dafür sind die anteiligen Aufschließungskosten im Grundpreis enthalten.

Grundfläche laut Grundbuch:

EZ 208, BP .203/1:	286 m ²
EZ 259, Gst. 1469/21:	314 m ²
<u>EZ 518, BP .203/2:</u>	<u>137 m²</u>

<u>Gesamtfläche:</u>	<u>737 m²</u>
-----------------------------	---------------------------------

Gesamter Bodenwert daher:

737 m ² * € 700,00	<u>€ 515.900,00</u>
-------------------------------	----------------------------

2.2.2 Bauzeitwert:

Der Bauzeitwert für das Bestandsobjekt auf den **Liegenschaften EZ 201 und 518** wird **nach m³/umbautem Raum** ermittelt, welcher anhand der erhobenen Einreichplänen in der für eine Bewertung ausreichenden Genauigkeit errechnet wurde.

Gesamtkubatur, ohne Nebengebäude:	<u>1.324,59 m³</u>
--	--------------------------------------

Die Objekte bestehen nur noch aus der Außenhülle, der Dachkonstruktion und den tragenden Innenwänden, sie sind ausgehöhlt.

Als m³/Preis für den umbauten Raum wird ein Vergleichspreis von Objekten in ähnlicher Größe und einfacher Ausführung herangezogen, dieser liegt für Wohnobjekte bei **€ 670,00/m³**, inkl. Mehrwertsteuer.

Dieser Vergleichspreis wird für die Bewertung der Herstellungskosten (Neuwert) der Bestandsobjekte, ohne Nebengebäude herangezogen.

Nachdem beim Bestandsobjekt nur die Außenhülle vorhanden und ausgehöhlt ist, werden vom **Neuwert 20,00 % als Zeitwert** angesetzt.

Ergibt einen **Zeitwert für das Bestandsobjekt auf den Liegenschaften EZ 208 und 518** von:

$$1.324,59 \text{ m}^2 * € 670,00 * 0,20, \text{ gerundet} \quad \underline{\underline{€ 177.500,00}}$$

Das **Nebengebäude ist desolater Instandhaltungszustand gegeben**, dieses Objekt ist abbruchreif und es werden für dieses Objekt die Abbruchkosten ermittelt und vom Sachwert in Abzug gebracht.

Die **Abbruchkosten** liegen, je m³ umbauten Raum bei 35,00/m³, ohne Mehrwertsteuer. Dieser wert wird auf **€ 50,00/m³, brutto**, angehoben, da es sich um ein Objekt mit geringem Ausmaß handelt.

Umbauter Raum für das Nebengebäude: **81,00 m³**

Abbruchkosten für das Nebengebäude daher;

$$81,00 \text{ m}^3 * € 50,00, \text{ gerundet} \quad \underline{\underline{€ 4.000,00}}$$

2.2.3 Sach- und Schätzwerte:

Bodenwert:	€ 515.900,00	
Bauzeitwert:	€ 177.500,00	
<u>Abbruchkosten:</u>	<u>€ 4.000,00</u>	<u>€ 689.400,00</u>

Der ermittelte Schätzwert wird gerundet und

**der Verkehrswert für Anteil 1/1, B-LNR 2, an der mit einem
Bestandsobjekt und einem Nebengebäude bebauten Liegenschaft an BP
.203/1, Einlagezahl 208, dem Anteil 1/1. BLNR 2, an der mit einem
Bestandsobjekt bebauten Liegenschaft BP .203/2, Einlagezahl 518 und dem
Anteil 1/1, BLNR 2, an der unbebauten Liegenschaft Gst- 1469/21,
Einlagezahl 259,
alle Grundbuch 55128 Schwarzach I, Bezirksgericht St. Johann/Pg.**

zum Stichtag 04. August 2026 mit

€ 690.000,00

In Worten: Euro sechshundertneunzigtausend

bewertet

Baumeister
Alois Spreitz
Allgem. beeidet. und gerichtl. zertif.
Sachverständiger